

---

## GENTRIFICACIÓN LENTA: CONFLICTOS ESPACIALES Y DESPLAZAMIENTO INDEFINIDO EN QUITO

**Gustavo Durán**

gduran@flacso.edu.ec

FLACSO Ecuador

<https://orcid.org/0000-0002-1930-0228>

**Juan Mérida**

juan\_b990@hotmail.com

FLACSO Ecuador

<https://orcid.org/0000-0001-5028-6420>

Recibido: 1 julio 2022; Devuelto para correcciones: 17 enero 2023; Aceptado: 21 marzo 2023

---

### **Gentrificación lenta: Conflictos espaciales y desplazamiento indefinido en Quito (Resumen)**

Si la investigación sobre la gentrificación en Latinoamérica ha sido reducida, en ciudades andinas como Quito es prácticamente inexistente. Mediante un estudio sobre diferentes formas de transformación socioespacial de cuatro casos divergentes y paradigmáticos de Quito, se muestran las formas en que se expresa la gentrificación durante la primera quincena del siglo XXI, contexto marcado por un mayor intervencionismo del Estado e incremento de la clase media. A partir de la comparación de casos desde un enfoque que relaciona la escala barrial y metropolitana, el estudio concluye que las principales transformaciones socioespaciales en Quito tienen carácter periurbano y están promovidas por el Estado. No obstante, el predominio de la clase popular en el espacio urbano lleva a procesos de gentrificación lenta y desplazamiento indefinido.

**Palabras clave:** gentrificación lenta; dinámicas espaciales de la gentrificación; desplazamiento; gentrificación estatal; Quito

---

### **Slow gentrification: Geographies of spatial conflicts and unfinished displacement in Quito (Abstract)**

If research on gentrification in Latin America has been limited, in Andean cities like Quito it is practically non-existent. Through a study of different forms of socio-spatial transformation of four divergent and paradigmatic cases, the objective of this text is to show the ways in which gentrification is expressed in Quito during the first fortnight of the 21st century. A context marked by greater State interventionism and an increase in the middle class. By comparing cases from an approach that relates the neighborhood and metropolitan scale, the study concludes that the socio-spatial transformations are marked by a peri-urban character promoted by the State, with great difficulties of realization due to the predominance of the popular class in the urban space, leading to processes of slow gentrification and indefinite displacement.

**Key words:** slow gentrification; geographies of gentrification; displacement; State led gentrification; Quito.

---

Tras una década desde que Jorge Inzulza-Contardo publicara *Latino gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin America Inner Cities* (2012), este texto continúa siendo un punto de inflexión para la gentrificación en las agendas de investigación urbana. Aunque existían trabajos previos asociados al concepto en la región (Carman 1999, Jones y Varley 1999), la inclusión ha sido reciente. La falta de aceptación del término se debía principalmente a que se consideraba impuesto por la academia anglosajona y que no servía para explicar las transformaciones de las urbes latinoamericanas (Jaramillo 2006, Pradilla en Díaz-Parra 2015, 11). No obstante, el término mantiene una utilidad explicativa (Díaz-Parra 2020) que implica una colonización de un modelo de desarrollo de ciudad basado en la implementación de políticas neoliberales (*ibíd.*). Además, su incorporación en los marcos teóricos no significa que haya que determinar causas y efectos preestablecidos de la gentrificación. La globalización de la gentrificación la transforma en un concepto en constante mutación que necesita adecuarse a cada contexto geográfico, social y político (Lees 2012).

Una de las principales diferencias que destacan los estudios sobre gentrificación en América Latina (Casgrain y Janoschka 2013) es que, al contrario de Europa, la clase media ha tenido un peso menor en la producción del espacio urbano. Paralelamente, la existencia predominante de una clase popular marcada por su carácter étnico y racial, dificulta los procesos de gentrificación. Frente a esta falta de liderazgo de la clase media para impulsar estos procesos, el Estado se ha convertido en un actor crucial (De Mattos 2010, Janoschka y Hidalgo 2014, López-Morales 2019). La necesidad de una intervención mayor del Estado para hacer efectivos los procesos, ha generado una mayor conflictividad espacial. Por ello, la literatura sobre gentrificación en América Latina se ha enfocado en los mecanismos de desplazamiento y las formas de resistencia —conscientes e inconscientes— generadas (Janoschka y Sequera 2016).

La mayoría de los estudios empíricos sobre gentrificación en América Latina se han centrado en grandes metrópolis como Santiago de Chile, Buenos Aires, México DF o Bogotá. Sin embargo, existe un vacío de este tipo de estudios en las capitales andinas con mayor composición indígena como La Paz o Quito. Con el objeto de completar esta ausencia, nace esta investigación que se concentra en el estudio de la ciudad de Quito. Enfatiza en el análisis de las transformaciones socioespaciales producidas en la metrópolis quiteña durante la primera quincena del siglo XXI, un ciclo político caracterizado por la inclusión del derecho a la ciudad en la Constitución de 2008, el incremento del gasto público y el repunte de la clase media. Si bien, para algunos autores este contexto supuso una oportunidad para reducir la desigualdad y segregación urbana (Roberts 2009, Hernández-Medina 2010, Rolnik 2011), otros consideran que el giro inversionista del Estado pudo acelerar los procesos de revalorización y desvalorización urbana, impulsando de esta manera las dinámicas de gentrificación (De Mattos 2010, Janoschka y Hidalgo 2014).

Más allá de los estudios regionales sobre gentrificación concentrados en los centros históricos, se amplió la mirada a través de cuatro casos paradigmáticos, icónicos y divergentes: dos casos en la ciudad consolidada, y dos situados en el periurbano metropolitano. Un estudio de casos que no se hace de forma aislada sino articulada, concibiendo la ciudad como un producto interconectado de desarrollo desigual (Smith 1982).

Para examinar los diferentes casos nos basamos en las premisas teóricas utilizadas por Lees, Slater y Wyly (2008), quienes consideran que para que las transformaciones espaciales generen gentrificación, debe cumplirse lo siguiente: (1) Una inversión sobre un espacio determinado que suponga un alza del valor del suelo y de las áreas colindantes, (2) La percepción de cambios en el paisaje y la actividad urbana, (3) La llegada de grupos sociales con ingresos más altos que los grupos sociales establecidos anteriormente en ese espacio o áreas colindantes y, (4) como resultado, la producción de un desplazamiento directo o indirecto de los grupos sociales de ingresos más bajos. Este marco analítico permite identificar, de forma relacional, las causas y efectos del proceso. Contrario a los estudios que consideran la gentrificación como un proceso de mixtura social que promueve la mejora de las condiciones de vida de la población asentada con anterioridad (Sabatini, Robles y Vásquez 2009), se plantea que la gentrificación es un proceso violento que supone la reposición socioeconómica de un grupo social frente a otro, en función de la clase social y la raza (Lees 2016).

El texto se divide en tres partes: una sección metodológica donde se explica el proceso de selección de casos de estudio y el marco analítico que los sustenta; el cuerpo de la investigación que presenta los casos de estudio incluyendo una breve contextualización de la evolución urbana del Ecuador y el Distrito Metropolitano de Quito; y por último, las conclusiones y hallazgos más importantes del estudio.

## **Proceso metodológico**

### **Selección de casos**

Primero de todo hay que aclarar que hablamos de “proceso” y no “marco” metodológico ya que conforme se avanzó en la investigación se requirieron distintos ajustes. Esta reformulación se debe a diversos contratiempos explicados al final de esta sección. Pese a que la lógica de producción académica tiende a ocultar las dificultades encontradas durante el proceso de investigación, consideramos pedagógico evidenciarlas de modo que sea útil para futuras investigaciones.

Los estudios sobre gentrificación en Latinoamérica han tendido a utilizar mayormente métodos cualitativos (Delgadillo 2016) debido sobre todo a la dificultad de obtener bases de datos confiables a nivel temporal y espacial. Entre las dificultades más notorias se encuentran: la modificación de los cuadrantes censales entre diferentes periodos, la inexistencia de indicadores adecuados, la falta del sostenimiento en el tiempo de indicadores comparables (Rasse et al. 2019) y la utilización

de complejos indicadores sociodemográficos importados de estudios anglosajones con nula validez en el contexto latinoamericano (Díaz-Parra 2020, 18).

Pese a las dificultades anunciadas, una aproximación cuantitativa a escala de ciudad permitió que el proyecto inicialmente identificara y filtrara las áreas más proclives a la gentrificación. Con ello se pretendía conocer las dinámicas de transformación socioespacial ocurridas en los últimos años desde una perspectiva panorámica e interrelacionada. De esa manera se pretendía superar la visión más común de la gentrificación latinoamericana asociada a los centros históricos y estudiar contextos menos conocidos pero, simultáneamente más ajustados a las dinámicas de desarrollo de la ciudad, caracterizada por una intensa urbanización del periurbano.

Para esta primera aproximación cuantitativa, se elaboró un índice georreferenciado a nivel censal basado en tres dimensiones centradas en analizar la tasa de cambio entre 2001 y 2010. La construcción del índice empleó como referencia indicadores cuantitativos utilizados en investigaciones de ciudades anglosajonas (Smith 1996, Ley 1997, Atkinson 2000, Freeman y Braconi 2004) y latinoamericanas (Contreras 2011, Inzulza-Contardo 2012, López-Morales 2013, López-Morales, Arriagada Luco et al. 2015).

Una vez seleccionadas las áreas censales con los índices más proclives para generar procesos de gentrificación, se hizo una validación identificando los cambios en el paisaje urbano. Para ello se emplearon fotografías aéreas correspondientes a los años censales. Además, se visitó las zonas seleccionadas poniendo atención a posibles procesos de inversión, cambios en los usos del suelo y transformación de la población residente. Sin embargo, no se evidenciaron transformaciones importantes como: nuevas edificaciones, rehabilitación de viviendas, instalación de equipamientos, mayor presencia de clase media, o escenas comerciales asociadas al consumo de esta. Es decir, los elementos teóricos que indicaban una posible gentrificación no se mostraban con rotundidad y más bien, las zonas filtradas planteaban un escenario similar a la mayoría de barrios populares, muy diferente a lo que *a priori* mostraba el índice estadístico elaborado. La imposibilidad de obtener un filtrado de casos a escala metropolitana, replanteó la estrategia metodológica inicial, recurriendo a una selección más intuitiva fundamentada en los años de experiencia investigando las transformaciones urbanas en Quito.

| <b>Dimensión</b>              | <b>Indicador</b>   | <b>Años</b> | <b>Fuente</b>                           | <b>Nivel de desagregación</b> |
|-------------------------------|--|-------------|---|-------------------------------|
| <b>Mejora socio-económica</b> | Tasa de cambio en la proporción de jefes del hogar con empleo calificado | 2001 y 2010 | CPV                                     | Zona censal                   |
|                               | Tasa de cambio en la proporción de población con estudios superiores     | 2001 y 2010 | CPV                                     | Zona censal                   |
| <b>Reemplazamiento</b>        | Tasa de cambio en la proporción de población con estudios básicos        | 2001 y 2010 | CPV                                     | Zona censal                   |
|                               | Tasa de cambio en tasa de envejecimiento                                 | 2001 y 2010 | CPV                                     | Zona censal                   |
|                               | Tasa de cambio en tasa de minorías                                       | 2001 y 2010 | CPV                                     | Zona censal                   |
|                               | Tasa de cambio en % de viviendas en buen estado                          | 2001 y 2010 | CPV                                     | Zona censal                   |
| <b>Interés inmobiliario</b>   | Tasa de cambio en el suelo comercial                                     | 2001 y 2010 | GRIDCON, Market Watch, Intelligentarium | Parroquia                     |
|                               | Tasa de cambio de coeficiente de ocupación del suelo (COS)               | 2003 y 2013 | PUOS, MDMQ, Intelligentarium            | Zona censal                   |

**Cuadro 1. Dimensiones y variables seleccionadas en el índice de gentrificación**

Fuente: Martí et al. 2018, 146

Al ser un primer estudio exploratorio, el objetivo no era tanto definir una serie de patrones representativos de la gentrificación en Quito, sino identificar diferentes factores explicativos en función del contexto de los casos. Por ello, se seleccionaron

cuatro casos en tres áreas de la ciudad: (1) el barrio de Santa Inés y (2) el centro de la Parroquia Rural de Calderón, ambos localizados en el periurbano del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), (3) La Floresta, pericentro de Quito, y (4) La Ronda, Centro Histórico. De esa manera se lograba una diversidad de casos asociada hipotéticamente a tres tipos de gentrificación: gentrificación rural (Phillips 1993, Ghose 2004, Darling 2005), gentrificación artística (Zuckin 2010 [1982]a, Zuckin 2010 [1982]b, Ley 2003, Brown-Saracino 2010 [2004], Shaw y Monroe 2011) y gentrificación patrimonial (Delgadillo 2015, Janoschka y Sequera 2016).

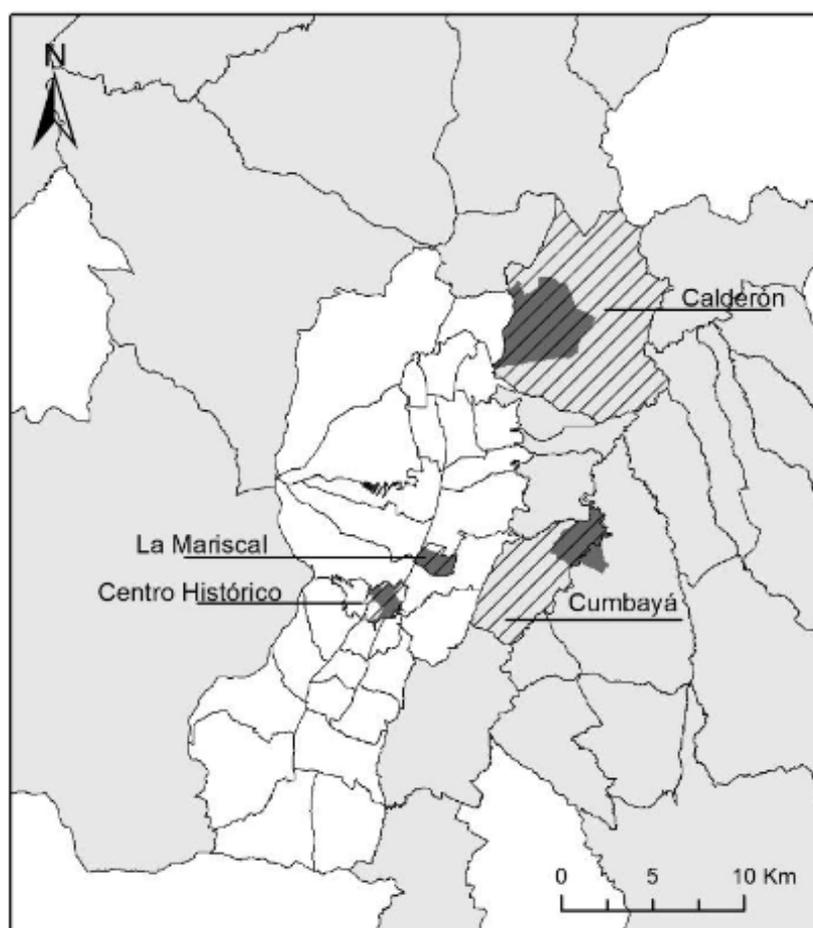


Figura 1. Casos de estudio seleccionados

Fuente: Elaboración propia

Debido a la dinámica de expansión urbana, para el periurbano se escogieron dos casos, uno asociado a una zona de proliferación de conjuntos habitacionales de alto *standing* promovida por la inversión privada, y otro que combinaba iniciativas residenciales privadas, desarrollo de viviendas informales e inversión de equipamientos por parte del Estado. Esto lograba dar un mayor peso a los procesos de gentrificación rural y ampliación de la frontera urbana que, a pesar del modelo de ciudad difuso característico de las grandes urbes latinoamericanas, ha sido escasa-

mente estudiado en la región. Un proceso de desarrollo urbano definido más allá de la lógica dicotómica centro-periferia, desde un escenario de multi-centralidades que reproduce nuevas lógicas de desarrollo y subdesarrollo urbano que influyen en la estructura socioespacial de la metrópolis.

Complementariamente, se eligieron dos casos de la ciudad consolidada: La Floresta, nueva centralidad cultural en la ciudad situada en el pericentro urbano, y La Ronda, producto de un proceso de regeneración urbana liderada por el Estado con fines patrimonialistas y turísticos en el Centro Histórico de Quito (CHQ).

### **Marco analítico**

De acuerdo a las premisas teóricas presentadas previamente de Lees, Slater y Wyly (2008), se elaboró un marco analítico que: (1) identifica los cambios en el paisaje urbano en función de las inversiones e intervenciones realizadas en el espacio urbano por actores públicos, privados y comunitarios, (2) considera las actividades llevadas a cabo en el área, la identificación de actores, intereses y formas de interacción y (3) analiza la existencia de procesos de conflicto y desplazamiento directo a través de la fuerza, o indirecto relacionado con el establecimiento de nuevas condiciones que impiden seguir viviendo a los antiguos habitantes (Marcuse 1985).

Para ello, se contó con un equipo de campo que realizó 33 entrevistas semiestructuradas, 1 grupo focal y observación participante durante cuatro meses, dedicando un mes para cada uno de los casos. En las entrevistas se incluyeron responsables políticos de diferentes niveles de gobierno (nacional, municipal, parroquial), antiguos y nuevos vecinos, representantes de diferentes entidades barriales, comerciantes y personas que, aunque no vivieran allí, hacían un uso cotidiano del espacio estudiado.

Paralelamente, se contó con un equipo que realizó la contextualización histórica del área de estudio y las zonas de influencia, ya que los procesos de gentrificación son producto de ciclos históricos de desvalorización y revalorización, y por lo tanto requieren abordar los procesos urbanos desde una escala temporal y espacial más amplia, fundamentales para definir la frontera urbana de la gentrificación (Smith 1996; Lees 2006). Concretamente, se buscó conocer las fases históricas del proceso de urbanización, los actores implicados y la evolución socioeconómica de los sectores seleccionados. Para ello, se revisaron documentos oficiales como planes generales y parciales, ordenanzas, artículos de prensa, boletines, comunicados, blogs, redes sociales, ortofotos de diferentes años y bibliografía relacionada con los casos.

## **Dinámicas especiales de gentrificación en Quito**

### **La evolución urbana de Quito**

En Ecuador, el proceso de urbanización se intensificó radicalmente en las décadas de 1970 y 1980 como consecuencia de: (1) las reformas agrarias y la consiguiente abolición del sistema hacendatario, (2) el desarrollo del modelo agroexportador y (3) el *boom* petrolero (Acosta 2006). En 1950, el 28,3 % de la población ecuatoriana-

na vivía en ciudades, para 1980 este valor aumentó al 50 %, y para el 2010 al 74,3 % con una concentración del 41 % en Quito y Guayaquil. El proceso de desarrollo urbano de Quito comenzó a mediados de siglo XX. Desde la Conquista española en el siglo XVI, la urbe quiteña había mantenido una estructura concéntrica en donde convivía la aristocracia blanco-mestiza con la clase popular indígena, desplazada a los márgenes de la ciudad pero con una fuerte presencia en el espacio público, marcando la identidad del CHQ hasta la actualidad.

Durante las primeras décadas del siglo XX, la estructura urbana de la capital ecuatoriana cambió paulatinamente. Algunas capas de la aristocracia quiteña abandonaron el CHQ, asentándose en las zonas aledañas. La aprobación del Plan Regulador de Quito en 1942, de inspiración modernista, planteó la división de la ciudad en tres grandes áreas: (1) al sur los barrios obreros e industriales, (2) en el centro la zona comercial y de servicios y (3) al norte las áreas residenciales, incorporando el modelo de ciudad-jardín (Odriozola 1945).

Tras una primera mitad de siglo con pocos cambios en la malla urbana, en la década de 1970 la ciudad sufrió un desborde radical producido por la llegada masiva de habitantes provenientes de otras zonas del país. Simultáneamente, comenzó un proceso de declive y abandono del CHQ. En 1990, se profundizó el proceso de ampliación de la frontera urbana hacia las áreas periurbanas como consecuencia de la construcción de nuevas vías, la disposición de tierra y la promoción institucional de un modelo de ciudad expansivo y fragmentado a través de la urbanización descontrolada de las parroquias rurales. Este proceso de expansión urbana conllevó dos fases de urbanización periférica. Por una parte, el traslado de las clases medias y altas del pericentro de la ciudad hacia nuevos conjuntos amurallados instalados en los valles orientales de la metrópolis. Por otra parte, la instalación de población migrante proveniente de otras regiones del país en zonas irregulares, siendo víctima del tráfico de tierras y la especulación. De esta manera, se fue configurando un modelo de segregación urbana según el estatus económico y la raza marcado por una distribución de servicios y equipamientos claramente desigual.

| Año  | Población |           |                    | Periodo   | Tasa de Crecimiento Anual % |       |                    |
|------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------------------------|-------|--------------------|
|      | DMQ       | Quito     | Parroquias rurales |           | DMQ                         | Quito | Parroquias rurales |
| 1950 | 319.221   | 209.932   | 109.289            |           |                             |       |                    |
| 1962 | 510.286   | 354.746   | 155.540            | 1950-1962 | 3,92                        | 4,38  | 2,98               |
| 1974 | 782.651   | 599.828   | 182.843            | 1962-1974 | 3,71                        | 4,56  | 1,36               |
| 1982 | 1.116.035 | 922.556   | 193.479            | 1974-1982 | 4,19                        | 4,34  | 0,71               |
| 1990 | 1.409.845 | 1.100.847 | 258.439            | 1982-1990 | 2,92                        | 2,99  | 3,68               |
| 2001 | 1.893.641 | 1.449.349 | 444.292            | 1990-2001 | 2,68                        | 2,46  | 4,68               |
| 2010 | 2.239.191 | 1.619.146 | 620.045            | 2001-2010 | 2,17                        | 1,5   | 4,1                |

Cuadro 2. Evolución poblacional y tasa de crecimiento del DMQ, Quito y sus parroquias rurales

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2012, 15 en Martí et al., 2016, 144.

A comienzos de siglo XXI, el proceso de dolarización de la economía ecuatoriana y la construcción del entramado vial alrededor del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), asentó las bases para un nuevo ciclo urbanizador hacia los valles orientales. En este proceso, el papel del Estado fue fundamental, impulsando inversiones público-privadas propias del “gobierno empresarialista” (Harvey 2007 [2001]). Durante el gobierno de Rafael Correa se generó un modelo de colaboración multinivel entre el gobierno metropolitano y central. Entre 2007 y 2015 se promovió un Plan de Centralidades basado en la inversión de nuevos equipamientos y carreteras que buscaba reducir la dependencia del hipercentro de la ciudad. Además, se trató de impulsar la revitalización del CHQ tras décadas de políticas patrimonialistas fracasadas.

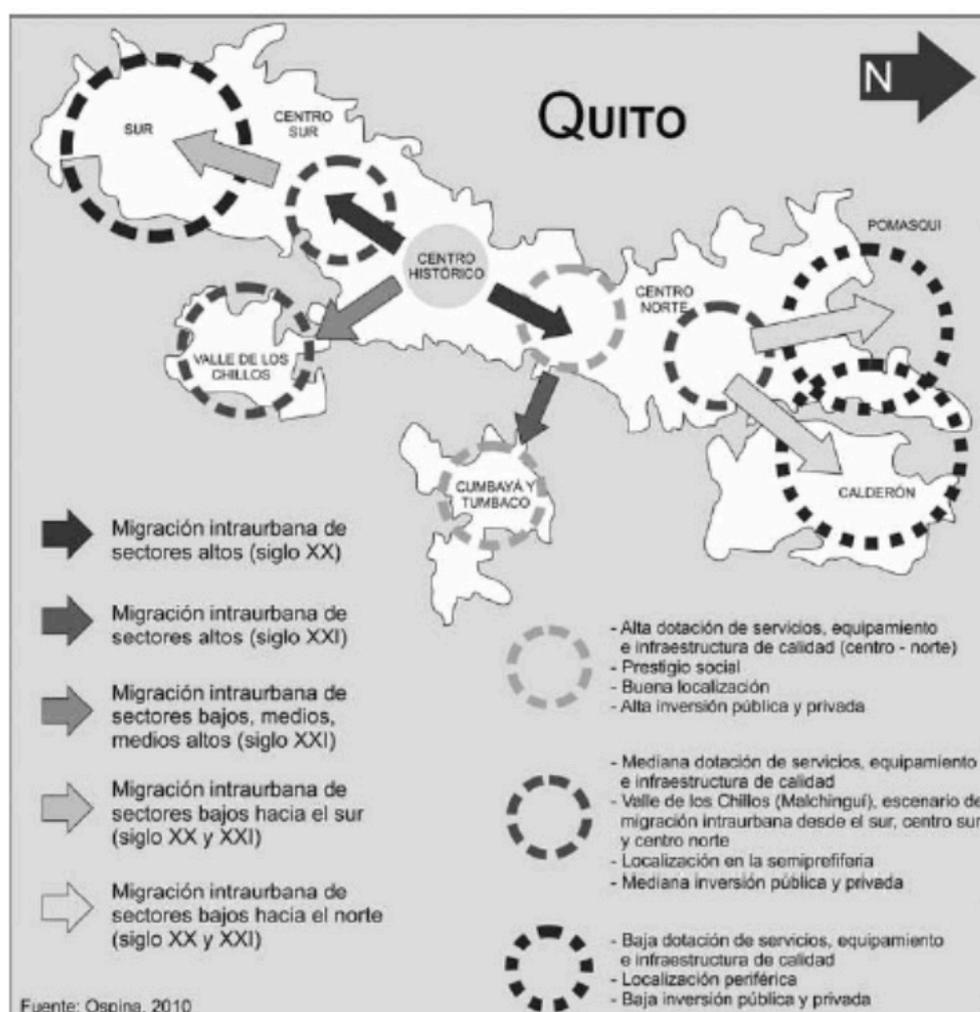


Figura 2. Movilidad residencial según clase social en Quito: s. XX y XXI.

Fuente: Ospina 2010 en Marti et al. 2016, 143.

En síntesis, el intenso proceso de urbanización vivido en Quito a partir de 1970, supuso el tránsito de una ciudad concéntrica a una longitudinal y, finalmente, a una policéntrica basada en grandes prolongaciones urbanas hacia los valles repletos de conjuntos dormitorio fragmentados y segregados en función de atributos económicos y raciales. El surgimiento de múltiples polos de crecimiento, supuso dejar de concebir la ciudad de manera dicotómica centro-periferia, e incorporar nuevas lógicas de desarrollo urbano desigual, una forma de concebir la estructura urbana de la ciudad crucial a la hora de analizar posibles casos de gentrificación marcados por múltiples procesos de revalorización y desvalorización.

### Santa Inés, Parroquia Rural de Cumbayá (Periurbano 1)

El barrio de Santa Inés se sitúa en el nororiente de la Parroquia Rural de Cumbayá<sup>1</sup>. Históricamente, Cumbayá fue un territorio conformado por extensas haciendas que aglutinaban una gran cantidad de mano de obra indígena (Guerrero 2004). Este sistema de organización social y distribución de la tierra se modificó con las sucesivas reformas agrarias de 1960 y 1970. A la disolución de las haciendas acompañó un proceso de parcelación del territorio que supuso la creación de pequeños barrios conformados por los antiguos huasipungueros indígenas de las haciendas y la venta de grandes extensiones de tierra de los antiguos latifundistas a promotores inmobiliarios.

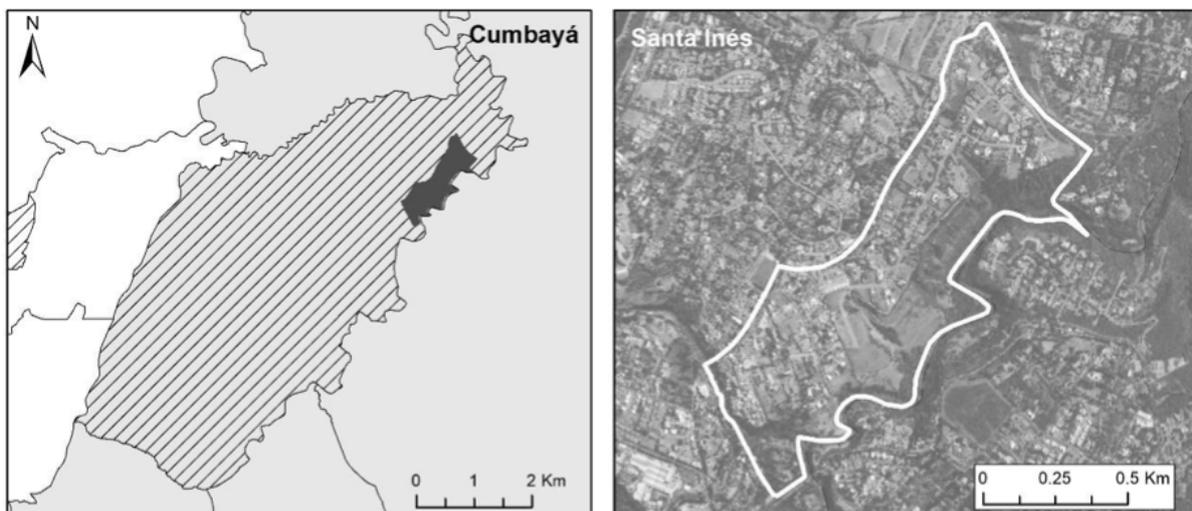


Figura 3. Parroquia Rural de Cumbayá y barrio de Santa Inés.

Fuente: Elaboración propia.

La construcción de la Vía Interoceánica en 1968, eje conector de los nuevos yacimientos petroleros y la capital, definió la configuración territorial de la Parroquia.

<sup>1</sup> El Distrito Metropolitano de Quito está dividido administrativamente en nueve administraciones zonales, órganos de desconcentración del gobierno metropolitano, las cuales contienen 32 parroquias urbanas y 33 parroquias rurales. Éstas últimas tienen un modelo de gestión territorial compartido entre el gobierno parroquial, elegido mediante sufragio, y la administración zonal.

Esto supuso el desarrollo de una incipiente zona industrial ampliada durante los años de la época de “Industrialización por Sustitución de Importaciones” (ISI), la reconversión del antiguo campesinado en trabajador industrial y la migración de mano de obra no cualificada a la Parroquia, evidenciada en la triplicación de la población de 4 377 a 12 376 habitantes entre 1974 y 1990 (GAD Parroquial Cumbayá 2012, 52). Paralelamente, en 1971 el Municipio declaró la periferia de Quito como “centro de desarrollo urbano de emergencia”, concretándose dos años más tarde en el Plan Director, en el que se afirma: “cualquier incremento de densidad debe ser dirigido hacia la parte norte de la ciudad” (Municipio de Quito 1973, 50).

En 1990, la disponibilidad de grandes áreas de suelo (antiguas haciendas) unidas a terrenos improductivos de antiguos huasipungueros, promovió el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. La buena conexión con la centralidad capitalina, las privilegiadas condiciones climáticas y la ruralidad del entorno, hicieron de la zona un destino prioritario para la clase alta de la ciudad, concentrada anteriormente en los barrios pericéntricos de Quito. Pocos años después, la zona pasó de ser un espacio recreacional durante el periodo vacacional, a convertirse en un lugar donde establecerse de forma permanente.

Los nuevos conjuntos habitacionales motivaron el establecimiento de equipamientos educativos y comerciales dirigidos a la clase alta recién llegada, generando una revalorización del suelo y una modificación de la estructura social de la Parroquia. Igualmente, la estructura ocupacional cambió con la llegada de familias provenientes del pericentro quiteño y extranjeras asociadas a la economía empresarial y profesional. En términos absolutos, la Parroquia pasó de 12 375 habitantes en 1990 a 31 463 en 2010, evidenciando una tasa de crecimiento similar a la media del periurbano y muy por encima de la ciudad consolidada (4,1 frente 1,5).

| <b>Año</b>  | <b>Precio del metro<sup>2</sup> de la tierra (dólares)</b> |
|-------------|--|
| <b>1995</b> | 13   |
| <b>1992</b> | 30   |
| <b>1993</b> | 50   |
| <b>1998</b> | 70   |
| <b>2000</b> | 110  |
| <b>2011</b> | 160  |

Cuadro 3. Precio medio del metro cuadrado en la Parroquia Rural de Cumbayá, 1995-2011.

Fuente: Nemtseva 2011, 106-108

Como se observa en el cuadro 4, un 41,6 % de la ocupación de la Parroquia corresponde a empleos asociados a la economía empresarial y de servicios profesionales. Igualmente, existe un 48,4 % perteneciente a servicios no profesionales asociados a la demanda de nuevas necesidades generada por las clases altas. A su vez, la agricultura ocupa solo un 1,9 % demostrando así la sustitución de la principal actividad realizada históricamente. Estos datos no solo reflejan la llegada de nuevos habitantes con alto status social, sino el acompañamiento de toda una red de servicios ejecutada por antiguos residentes y población migrante para cubrir las necesidades de los habitantes de los conjuntos.

| <b>Grupos de Ocupación</b>                 | <b>Casos</b> | <b>%</b>   |
|--|--------------|------------|
| Directores y gerentes                      | 2346         | 14,2       |
| Profesionales científicos e intelectuales  | 3236         | 19,6       |
| Técnicos y profesionales del nivel medio   | 1286         | 7,8        |
| Personal de apoyo administrativo           | 1362         | 8,2        |
| Trabajadores de los servicios y vendedores | 2295         | 13,9       |
| Agricultores y trabajadores calificados    | 307          | 1,9        |
| Oficiales, operarios y artesanos           | 1536         | 9,3        |
| Operadores de instalaciones y maquinarias  | 793          | 4,8        |
| Ocupaciones elementales                    | 2015         | 12,2       |
| Otros                                      | 1330         | 8,1        |
| <b>Total</b>                               | <b>16507</b> | <b>100</b> |

**Cuadro 4. Distribucion por grupos de ocupación de la Parroquia de Cumbayá, año 2012.**

Fuente: Elaboración propia a partir de GAD Parroquial Cumbayña, 2012, 53.

El sector de Santa Inés se constituyó oficialmente en 1964 como producto de la disolución de la Hacienda y la adquisición de pequeñas parcelas por los exhuasipungueros. La crisis industrial y la dificultad por retomar los trabajos agrícolas tradicionales, llevó a la venta de terrenos como vía directa de obtención de ingresos. En la primera década del siglo XXI se desarrollaron nuevos conjuntos habitacionales. En las figuras 4 y 5 se evidencia como en poco más de una década, las zonas agrícolas fueron sustituidas por nuevos conjuntos privados. Asimismo, aumentan las viviendas de clase popular lo que confirma la migración de personas en busca de oferta de trabajo asociada a los cuidados y servicios demandados por la élite. En la figura 6 se muestra la construcción de un muro fronterizo de tres metros que inten-

sifica la segregación socioespacial entre las antiguas familias huasipungueras y los nuevos *chalets* edificados.



Figura 4. Barrio de Santa Inés y zonas aledañas, año 2003.

Fuente: Google Earth.



Figura 5. Barrio de Santa Inés y zonas aledañas, año 2015.

Fuente: Google Earth.



Figura 6. División espacial entre la zona popular de Santa Inés y los chalets de la zona.  
Fuente: Elaboración propia.

La llegada de nuevos residentes vendrá acompañada de políticas favorables de los gobiernos locales como: la habilitación de nuevas vías para el acceso con automóviles privados, la mejora de equipamientos públicos como la remodelación del campo de fútbol en el año 2014 y la modificación en los usos del suelo. Esta última supuso la restricción en la cría de animales y el uso del espacio público para las fiestas tradicionales del sector, así como el aumento de impuestos prediales. En 2009, el Municipio del DMQ aprobó un Plan de Reubicación de las viviendas de los antiguos huasipungueros al considerarla zona de riesgo, excluyendo de ese plan algunos *chalets* en condición similar. No obstante, hasta el 2015, el plan todavía no había sido ejecutado.

### **Sector Centro, Parroquia Rural de Calderón (Periurbano 2)**

La Parroquia Rural de Calderón es uno de los principales polos de crecimiento de la metrópolis. Su constitución como Parroquia data de finales del siglo XIX, e igual que en Cumbayá, el modelo de haciendas determinó una distribución socioespacial en función de la raza y la clase; por un lado, las familias blanco-mestizas propietarias y, por otro, los trabajadores indígenas (Espinosa 2005). Pero a diferencia de

Cumbayá, la distribución de la tierra correspondía a pequeñas fincas, lo que marcó el modelo de urbanización posterior.

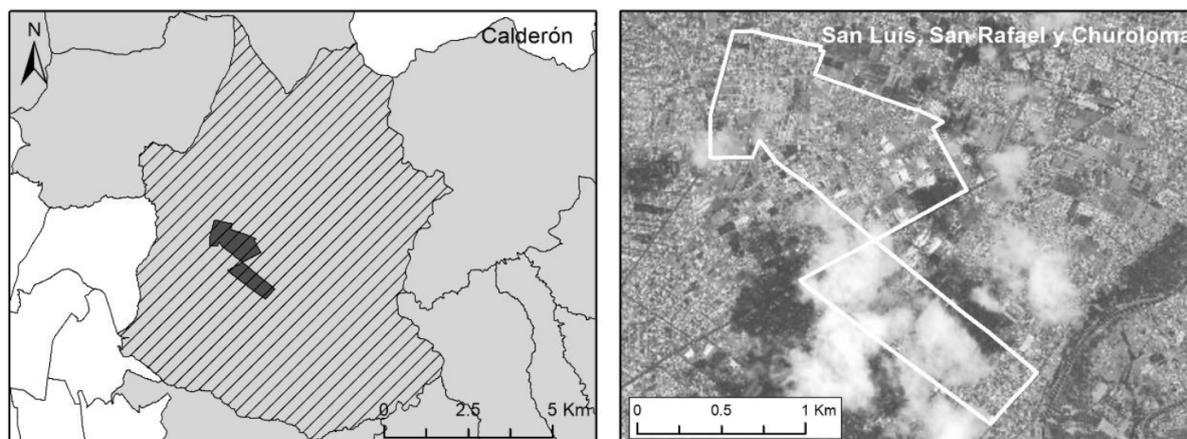


Figura 7. Mapa de Calderón y área de estudio.

Fuente: Elaboración propia.

También en Calderón la construcción de una gran troncal determinó la configuración socioespacial. La Panamericana Norte, principal ramal de unión con el norte andino del país, posibilitó tanto la conexión con otras poblaciones rurales más alejadas, como la articulación con la ciudad.

En 1950, el proceso de fraccionamiento de las antiguas haciendas comenzó de forma lenta y fragmentada. En 1970, coincidiendo con la ola migratoria campo-ciudad vivida en el país, la Parroquia consolidó su carácter popular. Esta migración paulatina fue promovida por la oferta de suelo barato, la buena conexión con el centro de la ciudad y el dinamismo comercial e industrial. Muchos terrenos dedicados a actividades agropecuarias fueron reemplazados por fábricas, proyectos habitacionales de autoconstrucción y, en una minoría, por viviendas públicas unifamiliares construidas por el Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV) para los nuevos trabajadores industriales.

En la década de 1990 la Parroquia vivió un proceso acelerado de incremento poblacional. Entre 1990 y 2001, su población pasó de 36 297 a 84 848 habitantes y para 2010, a 152 242 habitantes. Con una tasa de crecimiento demográfico anual del 6 %, superó incluso la media del 4,1 % del periurbano quiteño y se constituyó como la principal centralidad del norte de Quito, aglutinando todo tipo de actividades formales e informales. Para 2012, Calderón concentraba el 34 % de las viviendas informales del DMQ (GAD Parroquial Calderón 2012).

Es en este proceso de desborde que comienzan a construirse una serie de condominios privados. En un inicio, son casas unifamiliares promovidas por pequeños constructores. Sin embargo, tanto la disponibilidad de suelo barato procedente de antiguas fábricas y zonas agrícolas, la especulación promovida tras el proceso de dolarización, como la concesión de créditos accesibles del Estado mediante el Instituto

Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), motivarán la construcción de proyectos habitacionales más amplios provistos de todo tipo de servicios.

En estos conjuntos habita una heterogénea clase media procedente de la ciudad consolidada. Son familias que abandonaron la ciudad buscando una vida tranquila, huyendo de la aglomeración urbana y en busca de espacios privados amplios y seguros. Un modelo similar al pretendido por la clase alta en Cumbayá pero ajustado a sus capacidades económicas.

Sin embargo, en las entrevistas realizadas a este grupo, se aprecia cierta frustración en el modelo de vida proyectado. Pese a las inversiones estatales de los últimos años, consideran que no se ha hecho suficiente. Muestra de este rechazo, los representantes de los condominios se han convertido en los principales interlocutores del Municipio, sustituyendo a los comités barriales tradicionales. Pese a ser una minoría, el mayor capital económico y social les ha permitido tener un acceso privilegiado a las instituciones municipales.

Producto de este proyecto frustrado, se identifica un retorno a la ciudad por parte de algunos de los vecinos de los conjuntos. La reproducción de las lógicas de las que huían como las aglomeraciones o la inseguridad, la falta de servicios esperados y la continua dependencia del hipercentro metropolitano, ha supuesto que los costos de vivir en el periurbano sean mayores que los beneficios.

### **La Floresta (Pericentro)**

La Floresta se sitúa en el centro-norte del Distrito Metropolitano de Quito y forma parte del segundo anillo de crecimiento de la ciudad. Nuevamente, la fragmentación de una hacienda, llevó a su creación como barrio en 1917 (Fuentes 2010). Durante esa época, se implementó el modelo de ciudad-jardín: viviendas unifamiliares de una sola planta con grandes ventanales, pórticos y el retiro, un espacio exterior circundante destinado al jardín, visión que rompía con el esquema anterior de ciudad compacta predominante en el CHQ.

Pese a la inclusión administrativa, La Floresta mantuvo un relativo distanciamiento de la dinámica urbana que se iba implantando en los sectores aledaños. Este aislamiento, unido a los privilegios paisajísticos de la zona, llevó a que la clase alta quiteña se interesase por el sector. Durante la primera mitad de siglo XX, comenzaron a instalarse residencias de fin de semana y espacios de recreación como el primer campo de golf de la ciudad, evidenciando el estrato social que frecuentaba el barrio. En términos comparativos, el éxodo del centro a estas nuevas áreas suburbanas de la ciudad, comparte semejanzas con lo que se vivirá cuarenta años después con el éxodo urbano de las nuevas generaciones aposentadas en la ciudad hacia las nuevas periferias exclusivas situadas en los valles orientales, como es el caso de Cumbayá.

La instalación de universidades durante la segunda mitad del siglo XX generó una importante centralidad cultural, aspecto que permitió la reproducción de dinámicas convivenciales multclasistas. Los Planes Directores Municipales posteriores al de Odriozola (1967, 1973 y 1980) preservaron el modelo de casas unifamiliares

del barrio y no fue hasta finales de los noventa cuando las nuevas intervenciones sobre la zona comenzaron a cambiar las dinámicas existentes.

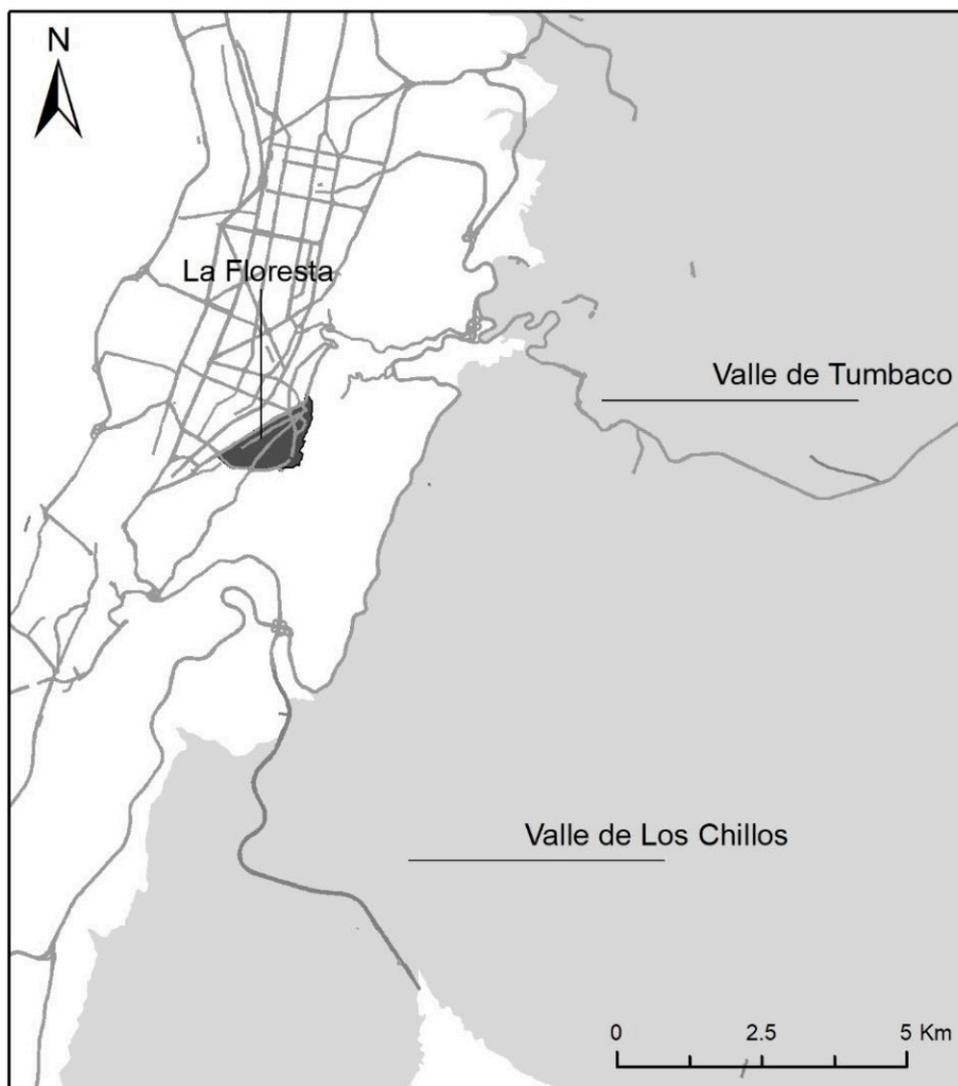


Figura 8. Área de estudio y vías de conexión de La Floresta.

Fuente: Elaboración propia.

La consolidación de una nueva zona hotelera y de negocios en la frontera noroccidental del barrio y la llegada del ámbito bohemio-artístico proveniente de la Mariscal, barrio colindante, dotaron al barrio de una nueva imagen y dinámica sociocultural. Además se sumó la compra por agentes inmobiliarios de antiguas viviendas patrimoniales de la ciudad-jardín que habían caído en desuso tras el éxodo a los valles orientales. De acuerdo con el Archivo Móvil de La Floresta, proyecto de investigación sobre la historia del barrio, entre 1990 y comienzos de los 2000, el 20% de las casas patrimoniales fueron derribadas. Esta situación y la ventajosa localización del barrio, generó una gran oportunidad para el mercado inmobiliario que vio

en la construcción de grandes proyectos de vivienda vertical una vía para generar altas plusvalías.



Figura 9. Antigua casa patrimonial derruida en La Floresta, Calle Vizcaya con Valladolid, año 2015.

Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos planteados a inicios del siglo XXI chocó con la organización vecinal del barrio, que además de una visibilidad muy importante contra las proyecciones inmobiliarias de la zona, jugó un papel clave en las protestas de “Los Forajidos” contra el gobierno neoliberal de 2005. El comité barrial estaba compuesto por personas de clase media con alto capital cultural asociadas al mundo universitario que pretendían mantener un modelo barrial de baja densidad. En 2011, la disputa pareció resolverse cuando tras una gran lucha, el Comité de Vecinos y la municipalidad acordaron la elaboración del Plan Especial de La Floresta que garantizaba las formas y usos del suelo anteriores, reduciendo la presión inmobiliaria y el desarrollo de nuevos clubs nocturnos.

La paralización de proyectos inmobiliarios y el cambio de usos del suelo residencial a comercial, supuso una disminución de la población entre 2001 y 2010 del 33 %, pasando de 5 092 a 3 427 habitantes. Con el desarrollo de nuevos servicios ligados a la hostelería y el consumo *gourmet*, se redujo y se encareció la oferta residencial, superando en algunos casos el precio del metro construido de Cumbayá, alcanzando los 1 440 dólares y doblando así la media metropolitana de 756 dólares (datos del BEV y el IESS).

El proceso de revalorización del barrio coincidió con la llegada de profesionales de clase media ecuatorianos y extranjeros con estudios superiores y salarios que les permitieron acceder al nuevo y selectivo mercado inmobiliario. Este fenómeno se asocia a la llegada en 2007 del partido de Rafael Correa, Alianza País, gracias al cual sectores de clase media comenzaron a manejar importantes cuotas de poder en el gobierno de la ciudad, influyendo en beneficio de los gestores culturales instalados en la zona, asociados a la nueva clase creativa que se iba constituyendo en el barrio. Frente al discurso reivindicativo del Comité Barrial, la clase creativa, representada en el nuevo Colectivo Cultural de La Floresta, planteó proyectos culturales de recuperación espacial en colaboración con el gobierno local a partir de un discurso de inclusión y diversidad. En consonancia con los planteamientos de Florida (2010), el Colectivo pretendió invertir en creatividad para garantizar el crecimiento económico a largo plazo, superando las divisiones sociales que debilitan el tejido social y su cohesión. Sin embargo este esconde prácticas de exclusión basadas en diferencias económicas y culturales que impiden el acceso igualitario a otros sectores barriales, promoviendo la mezcla sin mezclarse.

Pese a diferir en las prácticas llevadas a cabo, los preservacionistas y la clase creativa han compartido el interés de evitar la masificación del barrio y conservar cierta selectividad de uso. Se puede considerar que la clase creativa adopta una actitud *free rider* ya que, pese a que reniega de las prácticas más confrontativas planteadas por el Comité Barrial, acaba beneficiándose de los resultados obtenidos gracias a ello, como se muestra con el Plan Especial de La Floresta. Esta ordenanza municipal, pese a que ha sido vulnerada en numerosas ocasiones, ha permitido reducir proyectos inmobiliarios a mayor escala que hubieran supuesto una modificación del modelo barrial actual.

### **La Ronda, Centro Histórico**

Ubicado en el suroccidente del CHQ (área negra de la figura 10), La Ronda es el barrio del CHQ donde más se ha concentrado la intervención pública durante las últimas décadas. Este sector hace frontera con el eje de la 24 de Mayo, el cual divide el CHQ más patrimonial, donde se ubican los edificios más emblemáticos de la ciudad (hitos históricos mapa 6), de la loma del Panecillo, donde se encuentra un sector popular influenciado por el Mercado de San Roque, el más importante de la ciudad, con un claro componente indígena y rural. Todo esto hace de La Ronda un espacio heterogéneo donde transitan burócratas, comerciantes, vendedores ambulantes, turistas o residentes de estrato popular.

En 2005, La Ronda fue objeto de una de las principales transformaciones urbanas del CHQ durante este último siglo. En consonancia con las planificaciones realizadas con anterioridad (Plan Especial del CHQ de 2003 y Plan Estratégico de Quito 2004), el “Proyecto de Rehabilitación urbano arquitectónico del eje de la calle Morales ‘La Ronda’ y su área de influencia”, planteaba la renovación de una zona muy degradada del CHQ. Con la rehabilitación arquitectónica de los edificios patrimoniales

y la turistificación del sector, se pretendía recuperar uno de los ejes estratégicos del CHQ. El objetivo investigativo era conocer los efectos espaciales y sociales transcurridos diez años de la intervención.

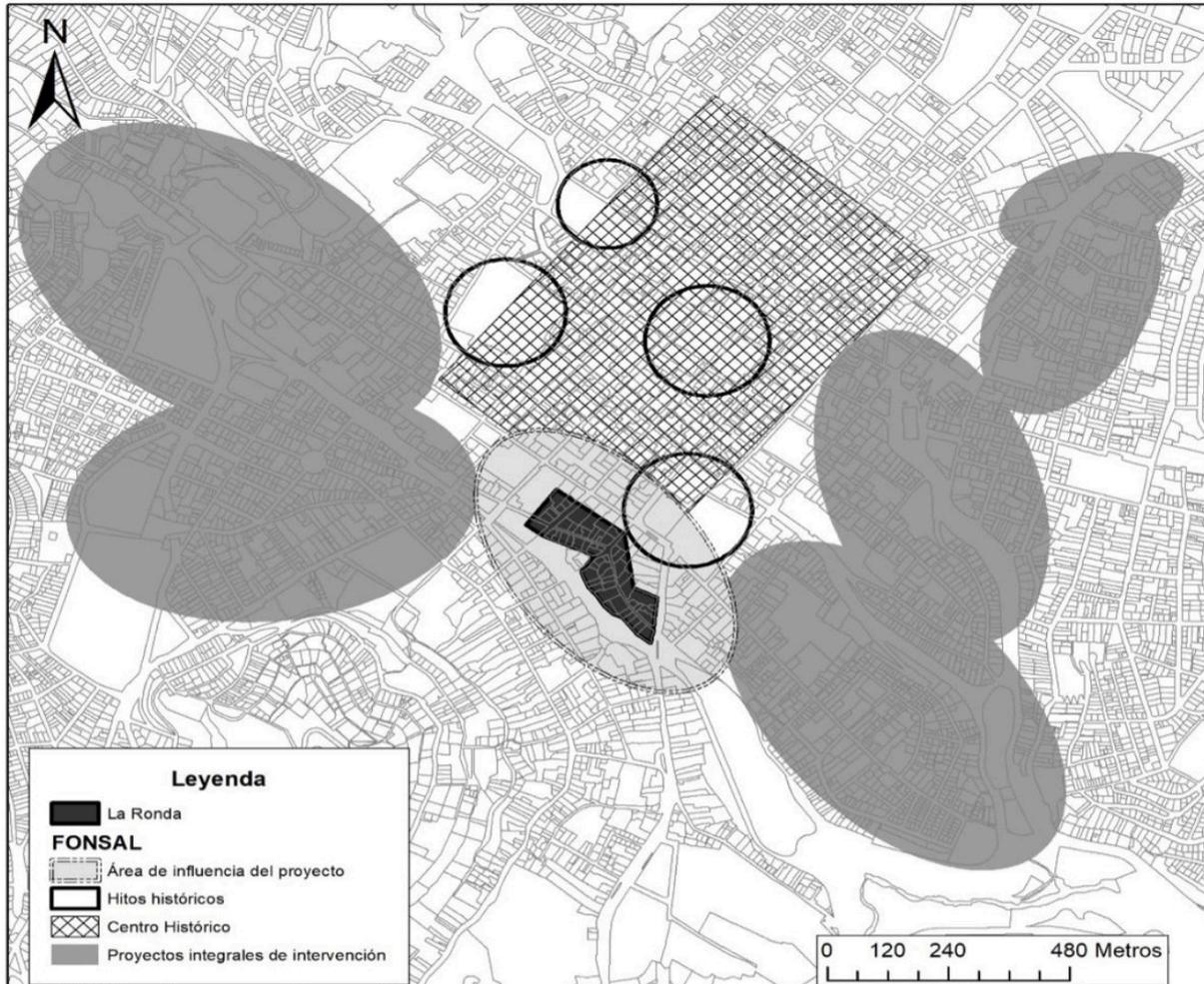


Figura 10. Proyecto de La Ronda y área de influencia

Fuente: Elaboración propia a partir de FONSAL 2009, 4

En un comienzo, la declaración de la ciudad como Patrimonio Mundial en 1978 por parte de la UNESCO, no supuso un cambio trascendente en la orientación de las políticas municipales, más concentradas en el modelo expansivo de la ciudad que en la ciudad consolidada. Si bien, ese mismo año se creó el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), fundamentalmente se centró en la conservación de los edificios emblemáticos del CHQ, excluyendo de esta intervención las zonas residenciales y el espacio público.

No fue hasta diez años después cuando el Municipio estableció una verdadera ofensiva en el CHQ. El terremoto de 1987 permitió a las autoridades tomar conciencia de la necesidad de proteger el patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad. Fue así que se creó el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) con el objetivo de “conservar, rescatar y proteger los bienes históricos, religiosos y cultu-

rales de la ciudad de Quito” (FONSAL 2010). En sintonía con otros centros históricos de la región, durante esa época comenzó a desarrollarse una idea de patrimonio asociada a la recuperación de edificios emblemáticos como una manera de promover el turismo.

Un elemento fundamental para entender el desarrollo urbano de la zona fue la apertura de la Terminal de Autobuses de Cumandá en 1986. El gran flujo de personas concentradas alrededor del Terminal marcó las dinámicas de las zonas aledañas hasta que su traslado a la nueva terminal de Quitumbe en el año 2009 generó un vacío, promoviendo cambios socioespaciales en la zona.

El caso de la Terminal pone en cuestionamiento el supuesto teórico asociado a la *rent gap* basado en que las inversiones espaciales suponen una revalorización de las zonas de influencia. Si bien, a su alrededor fomentó la aparición de nuevos comercios, a su vez provocó externalidades negativas en determinadas zonas aledañas. El caso más paradigmático fue el de La Ronda. En palabras de algunos de los vecinos, La Ronda se convirtió en el “patrio trasero” de la Terminal. La proliferación de cantinas y la saturación de las viviendas supusieron una acelerada degradación del barrio. Frente a esto, muchos vecinos abandonaron la zona, vendiendo o subarrendando sus propiedades, deteriorándose muchas de ellas. Un deterioro alimentado por la falta de políticas sociales y de vivienda estatales, reducidas a la conservación de edificios emblemáticos.

Así, antes de la intervención municipal de 2005, el barrio se encontraba en un progresivo deterioro con una alta vulnerabilidad para aquellos que vivían en la zona. La representación estigmatizada de La Ronda promovida por instituciones y medios de comunicación sentó las bases legitimadoras para su posterior intervención (Durán 2015). En un contexto institucional orientado a la difusión de políticas promotoras del turismo en el CHQ, el FONSAL presentó un proyecto que pretendía ser punta de lanza de la regeneración de todo el eje de la 24 de Mayo. A nivel espacial, el proyecto planteaba la “rehabilitación arquitectónica y estructural de edificaciones patrimoniales para vivienda y equipamiento”, así como “la dotación de nuevo mobiliario urbano”. Es decir, en un primer momento se vislumbraba articular el uso residencial existente con un nuevo uso comercial destinado al turismo.

En el año 2007 el Municipio consiguió inaugurar la nueva Ronda, denominada por las instituciones como la “calle de la quiteñidad”, representando a músicos, poetas y artistas quiteños de comienzos de siglo XX como atracción turística en la zona. Pese a su inauguración, el proyecto quedó inconcluso y muchas casas continuaron abandonadas. En 2012, siete años después del comienzo del plan de rehabilitación del barrio y cinco años después de su inauguración, el Municipio modificó drásticamente la orientación del mismo debido al costo que suponía para las arcas públicas mantenerlo sostenible. Así, el recién creado Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), sustituto del FONSAL, decidió eliminar todo tipo de ayudas, cediendo a Quito Turismo la gestión y dinamización de La Ronda. Esto supuso un giro radical: pasó de concebirse como una calle que buscaba combinar el uso residencial

y comercial, a un planteamiento destinado fundamentalmente al turismo de ocio nocturno. Fue el comienzo de la instauración de la “zona rosa”.

Si bien la reconversión definitiva del barrio se realizó a través de la intervención del FONSAL en el año 2005, el desplazamiento de los habitantes de La Ronda responde al proceso de abandono y degradación del barrio que data de mucho tiempo atrás. Según Durán (2015), el abandono del barrio comenzó antes del proyecto de rehabilitación de la calle. A finales de los noventa, vivían 300 familias y unas 1 800 personas, para 2002 solo quedaban 120 familias (*ibid.* 69). La degradación del barrio previa a la intervención, es síntoma de un modelo de crecimiento urbano desarrollado durante décadas, focalizado en las áreas periféricas y que desatiende gran parte de la ciudad consolidada.

Transcurridos diez años de la aprobación del Plan de Intervención, ¿cuál es la situación que se vive actualmente en La Ronda y sus alrededores? Lo primero que habría que apuntar es que la imagen que proyectaron los organismos municipales en el momento de su intervención, dista mucho de la realidad actual. En vez de convertirse en un área turística destinada a un grupo selecto de turistas dispuestos a consumir la “esencia” de la cultura quiteña, se ha transformado en una zona de consumo masiva orientada cada vez más a la clase media ecuatoriana, una realidad muy diferente al plan inicial, que genera malestar entre una parte de los comerciantes iniciales. Además, la integración más intensa del comercio informal ha cambiado la percepción del Municipio sobre La Ronda. De una gran oportunidad para el turismo internacional, a un problema de difícil solución, generándose un oasis que consume una gran suma de recursos en seguridad y dinámicas culturales que permitan mantener el oasis generado. Frente al intento de representar La Ronda como un espacio “recuperado”, la realidad es que los problemas indeseados para el fin turístico no se han suprimido, sino que se han trasladado a las zonas colindantes.



Figura 11. Trabajadoras sexuales protestando en la Plaza Santo Domingo, Año 2015.

Fuente: Elaboración propia.

|                             | <b>Paisaje Urbano</b>   | <b>Actores y relaciones</b>  | <b>Conflictos y desplazamientos</b>   |
|-----------------------------|---|--|---|
| <b>Santa Inés (Cumbayá)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Instalación de nuevos conjuntos habitacionales de élite que van imponiéndose en el paisaje barrial</li> <li>· Remodelación de equipamientos destinados a los nuevos propietarios</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Predominancia de la clase alta sobre la clase popular</li> <li>· Aparición de nuevos empleos relacionados con las necesidades de la nueva clase alta instalada en el barrio</li> <li>· Planificación y regulación municipal en base a las necesidades de la nueva clase social</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Restricción en las formas de vida tradicional y reactualización de las formas de servidumbre</li> <li>· Segregación socioespacial y arrinconamiento</li> </ul>                     |
| <b>Calderón centro</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Construcción de nuevos conjuntos habitacionales de forma escalonada y fragmentada.</li> <li>· Instalación de nuevos equipamientos públicos.</li> <li>· Heterogeneidad de usos del suelo: vivienda popular, comercio formal/informal, industria.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Predominio de la clase popular sobre la clase media</li> <li>· Llegada constante de flujos de población de estrato popular provenientes de diferentes zonas del país.</li> <li>· Fracaso nueva centralidad; dependencia hipercentralidad.</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Consolidación hábitat urbano popular.</li> <li>· Gentrificación frustrada: retorno clase media a la ciudad consolidada.</li> </ul>   |
| <b>La Floresta</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Instalación de nuevos equipamientos culturales y tiendas especializadas.</li> <li>· Desarrollo paulatino de nuevos edificios en altura.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Instauración de una nueva clase creativa en el barrio.</li> <li>· Incumplimiento Plan de La Floresta por parte de la municipalidad.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Desplazamiento de parte de los preservacionistas sociales.</li> <li>· Posible revalorización de los sectores aledaños a la nueva centralidad cultural (efecto cascada).</li> </ul> |
| <b>La Ronda</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Proceso de desvalorización histórico de la zona.</li> <li>· Proyecto de rehabilitación urbano-arquitectónica de La Ronda y su eje de influencia.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Papel clave del Estado a la hora de impulsar el proyecto de rehabilitación y la higienización del espacio.</li> <li>· Transición de un modelo de turismo selectivo a un modelo masivo destinado a la clase media local.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Expulsión como proceso de desinversión a largo plazo Ronda como oasis.</li> <li>· Desplazamiento de las prácticas indeseadas a las zonas colindantes.</li> </ul>                   |

Cuadro 5. Síntesis de los casos de estudio

Fuente: Elaboración propia

## Conclusión

El objetivo de este artículo ha sido realizar un primer acercamiento a la gentrificación en Quito desde una mirada integral al conjunto de la ciudad, mostrando diferentes contextos de transformación urbana en donde pudieran producirse posibles procesos de gentrificación. El hecho de que la ciudad mantenga un proceso de crecimiento periurbano continuado, planteó la necesidad de poner especial atención a estos procesos en dichas áreas, pero a su vez se quería comprender qué sucedía en otras zonas de la ciudad consolidada como el pericentro y el CHQ. De esta manera, se buscó analizar cuáles eran las relaciones entre casos, concibiendo a la ciudad como un organismo vivo, interconectado, interdependiente y desigual.

El enfoque planteado concibe la gentrificación como un efecto del desarrollo urbano desigual y para su comprensión requiere combinar una mirada barrial y metropolitana. Así, no se puede entender el proceso de desvalorización que vive el CHQ durante la segunda mitad del siglo XX, sin el primer éxodo de las clases altas a los barrios pericentrales, y un segundo éxodo hacia los condominios en los valles orientales. Un proceso constante de suburbanización que va dejando a su paso diferentes procesos de revalorización y desvalorización.

No obstante, la evolución del crecimiento urbano de la ciudad no es lineal ni constante. Responde a procesos de urbanización con escalas espaciales y temporales divergentes en donde el papel de los diferentes actores involucrados en la producción del entorno es crucial. Ejemplo de ello son los casos de estudio periurbano: Santa Inés (Cumbayá) y Calderón. A priori, son dos casos de gentrificación rural con un contexto histórico similar relacionado con procesos de urbanización ligados a la descomposición de las haciendas, el surgimiento de nuevas vías articuladoras del flujo tanto interno como externo, y la aparición de un incipiente proceso de industrialización durante la década de 1970. Sin embargo, el paisaje urbano y la composición social actual son completamente diferentes. En Cumbayá se ha configurado un orden urbano asociado al estilo de vida de la clase alta asentada en los años noventa. No obstante, aunque en Santa Inés se aprecia un proceso de colonización, no hay evidencias claras de desplazamiento. Más bien, se produce una reactualización de las formas históricas de servidumbre. En Calderón la clase popular ha marcado el ritmo de desarrollo, imponiéndose en el paisaje urbano y en las prácticas desarrolladas en él. De lo anterior se puede concluir que no se identifica un proceso de gentrificación en la zona. Es más, la clase desplazada es la de mayores recursos, aunque sea de manera voluntaria.

Del caso de Calderón surgen dos aprendizajes que podrían tenerse en cuenta para futuras investigaciones. El primero, ver en qué medida los procesos de gentrificación frustrados y el retorno a la ciudad de las clases medias pueden promover procesos de gentrificación en sus nuevos emplazamientos. El segundo, analizar cómo las inversiones públicas llevadas a cabo por un gobierno intervencionista pueden generar una revalorización que impulse el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los suelos vacantes existentes.

Continuando con los casos de estudio, La Floresta representa un modelo que sitúa a la clase media y, en concreto, los agentes culturales, como catalizadores del proceso de revalorización de un barrio. No obstante, existen diferencias considerables, ya que contrario a los estudios clásicos donde la transformación socioespacial se produce sobre barrios obreros o antiguos degradados que con la llegada de agentes culturales viven un proceso acelerado de revalorización, en La Floresta aunque existe un despliegue de nuevas dinámicas culturales en el barrio, ya vivían grupos sociales de clase media y alta blanca-mestiza. Surge así la pregunta: ¿es posible que se produzca gentrificación en espacios relativamente elitizados? El hecho que ciertos grupos cuenten con un capital cultural elevado, no significa que puedan soportar el acelerado aumento de los precios del alquiler, lo que supone que deban desplazarse a nuevas zonas, cumpliéndose aquello del gentrificador-gentrificado. Es decir, el grupo social impulsador de la revalorización inicial del barrio, acaba siendo desplazado.

Es necesario aclarar que en La Floresta el desplazamiento es reducido debido a que al inicio de la revalorización la densidad poblacional era baja como producto del abandono de muchas casas patrimoniales y porque con la llegada del nuevo régimen político parte del sector cultural que promovió la atracción de capital en la zona, elevó su capacidad adquisitiva y pudo afrontar el aumento de los arriendos de la zona. No obstante, la expulsión parcial de los preservacionistas sociales a zonas periféricas de menor coste y con buena accesibilidad a la centralidad cultural, puede generar un efecto cascada de revalorización en los sectores populares aledaños. Por tanto, sería importante poner atención a este posible efecto cascada de la gentrificación y analizar si se produce una ampliación de la frontera gentrificadora.

Por último, el caso de La Ronda es una muestra representativa del proceso de revalorización y desvalorización constante, también llamado “efecto balancín”. El deterioro y abandono institucional vivido en el CHQ y más concretamente en La Ronda durante la segunda mitad del siglo XX es una muestra evidente de cómo la desinversión (y no sólo la inversión), puede promover la expulsión de la población. Para la concreción del proyecto de rehabilitación de La Ronda a inicios de siglo XXI, la población ya se había reducido drásticamente. Como se ha documentado en otros centros históricos de la región, el discurso patrimonialista y la revitalización se convierten en dispositivos esenciales para legitimar la intervención municipal. Sin embargo, en vez de una revitalización, se ha producido una desvitalización. La Ronda es una calle vacía durante el día y masificada durante la noche. Un proyecto que se pensó como un espacio selectivo dedicado al consumo del turista extranjero, ha pasado a ser un espacio de consumo masificado cada vez más orientado a la clase media ecuatoriana.

Para el Municipio, La Ronda pasó de ser una oportunidad para impulsar la turistificación del CHQ, a un problema de difícil solución en donde se tienen que realizar grandes inversiones para mantener la seguridad y la atracción cultural, constituyendo así, un oasis rodeado de un entorno urbano con importantes problemas de

hacinamiento, inseguridad y drogadicción, que se han tratado de desplazar en vez de resolverse. En oposición al caso de La Floresta, se aprecia como el desplazamiento de los antiguos habitantes puede provocar un efecto cascada a la inversa, generando una desvalorización de las zonas colindantes. Este proyecto de rehabilitación se añade a la lista de fracasos de proyectos de revitalización acometidos por el Estado desde la década de 1990 en el CHQ. Un entorno que sigue siendo hostil para la inversión privada.

Tras un recorrido por las diferentes dinámicas espaciales de la gentrificación analizadas en Quito, se pueden enumerar las siguientes conclusiones:

1) Las principales transformaciones urbanas se siguen concentrando en el periurbano metropolitano.

La ampliación de las vías perimetrales de la metrópolis, la reducción de las actividades agropecuarias y la falta de regulación urbana, han permitido la adquisición de suelos urbanizables a poco costo posibilitando a las inmobiliarias promover proyectos en base a la *rent gap*.

2) Para garantizar la efectividad de los procesos de transformación urbana, el papel del Estado es central.

Los resultados obtenidos en los casos analizados, vienen a confirmar el planteamiento mostrado por la literatura latinoamericana en la materia. El papel del Estado es imprescindible para asegurar que los procesos de transformación urbana tengan éxito y reduzcan el riesgo de las inversiones, aunque no lo asegura. Como se observa, los casos estudiados no apuntan a que la llegada al poder de un gobierno más intervencionista como el de la Revolución Ciudadana, haya supuesto un giro significativo en el modelo de producción espacial y en las dinámicas de revalorización.

3) La estructura social existente dificulta la consolidación de los procesos de gentrificación.

El caso de Calderón o La Ronda demuestra que la reproducción popular del hábitat y la incapacidad del Estado por regularla no atrae suficientes inversores, dificultando el desarrollo de procesos de gentrificación, conclusión también compartida en estudios anteriores sobre gentrificación latinoamericana. De la misma forma, pese al ligero aumento en los últimos años de la clase media potencialmente aceleradora de los procesos de revalorización, como se muestra en el caso de La Floresta, esta clase sigue teniendo un protagonismo reducido en los procesos de transformación urbana.

4) Desplazamiento indefinido y *slow gentrification*.

Lo anterior nos lleva a concluir que las transformaciones socioespaciales analizadas no producen desplazamiento (caso Calderón), o si lo hacen, es lento y a pequeña escala (caso de Santa Inés, La Floresta y La Ronda). Por lo tanto, si el desplazamiento es una condición indispensable para que se produzca gentrificación, podemos concluir que no existen importantes procesos de gentrificación en el DMQ. O al menos, no en las magnitudes que se apuntan en los casos contemporáneos de gentrificación planetaria y latinogentrificación. No obstante, este hecho no implica

que no se den procesos conflictivos y disputas por el espacio, generando diferentes tipos de violencia que, en un determinado momento, puedan acabar por desplazar a la población agredida.

A diferencia de ciertos estudios sobre gentrificación en Latinoamérica (Sabatini et al. 2009) que apuntan que la llegada de pobladores con mejores condiciones socioeconómicas puede promover un entorno de mezcla social favorable a la mejora en las condiciones socioeconómicas de la población asentada anteriormente, los casos analizados muestran que los lazos convivenciales están atravesados por relaciones de desigualdad y exclusión.

Finalmente, este apartado plantea algunas recomendaciones metodológicas y limitantes a los que se enfrentó esta investigación. La primera se relaciona con la obtención de datos estadísticos cartográficos fiables y consolidados en el tiempo. Como se ha explicado en el apartado metodológico, la primera aproximación cuantitativa realizada se desechó al comprobar que los datos no coincidían con la realidad observada. De esto se deduce que, si queremos hacer estudios a escala de ciudad que permitan comprender las transformaciones urbanas en su conjunto y de forma interconectada, se necesita que las instituciones públicas dispongan de un sistema de datos unificado, adecuado y consolidado en el tiempo.

El segundo apunte tiene que ver con la necesidad de llevar a cabo estudios cualitativos en profundidad. Si se quiere atender a las particularidades de cada proceso, se recomienda llevar a cabo un trabajo de campo extendido en el tiempo que pueda identificar las causas y efectos temporales y sociales, así como las trayectorias de determinadas poblaciones, algo apenas considerado en los estudios sobre gentrificación. Ello puede ayudar a entender los efectos migratorios interurbanos producidos por los procesos de revalorización-desvalorización y los procesos exitosos e incompletos de la gentrificación. Este aspecto adquiere especial relevancia en contextos como el de Quito, donde existe una gentrificación lenta, difícil de apreciar a simple vista. Para ello, se requiere un equipo interdisciplinar que pueda llevar a cabo investigaciones continuadas en el tiempo, instituciones sólidas y recursos adecuados.

Finalmente, indicar que este primer estudio exploratorio sobre los procesos de transformación urbana y gentrificación en Quito pretende abrir el debate sobre la gentrificación en contextos andinos, ausente en estudios empíricos de la región y profundizar la hipótesis de si las características propias de las ciudades andinas asociadas a su componente étnico-popular y su distribución en el territorio, son elementos que nos permiten identificar un tipo de “gentrificación andina”, contribuyendo de esa manera al proceso de mutación de la gentrificación y sus expresiones planetarias.

## Bibliografía

- Acosta, Alberto. 2006. *Breve historia económica del Ecuador*. Quito: Cooperación Económica del Ecuador.
- Atkinson, Rowland. 2000. "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London" *Urban Studies* 37, nº 1: 149-165. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>
- Carman, Maria. 1999. "Los últimos guapos del abasto" *El desierto* 5: 34-38.
- Casgrain, Antoine, y Michael Janoschka. 2013. "Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile" *Andamios* 10, nº 22: 19-44.
- Contreras, Yasna. 2011. "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios sociales significativos" *EURE* 37, nº 112: 89-113. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- Darling, Eliza. 2005. "The city in the country: Wilderness gentrification and the rent-gap" *Environment and Planning* 37, nº 6: 1015-1032. <https://doi.org/10.1068/a37158>
- De Mattos, Carlos. 2010. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: Distrito Metropolitano de Quito.
- Delgadillo, Víctor. 2016. "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida" *INVI* 31, nº 88: 101-129.
- Delgadillo, Víctor. 2015. "Patrimonio urbano, turismo y gentrificación". En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, editado por Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas, 113-132. México, D.F.: UNAM.
- Díaz-Parra, Ibán. 2020. "Generating a Critical Dialogue on Gentrification in Latin America". *Progress in Human Geography*, <https://doi.org/10.1177/0309132520926572>
- Díaz-Parra, Ibán. 2015. "Introducción. Perspectivas del estudio de gentrificación". En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, 11-30. México: UNAM.
- Durán, Lucía. 2015. *La Ronda: olvidar el barrio, recordar la calle*. Quito: Flacso-Ecuador.
- Espinosa, Manuel Apolo. 2005. *Calderón, "un pueblo repentino"*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- FONSAL. 2009. "Proyecto Rehabilitación Urbano-Arquitectónica del eje de la calle morales "La Ronda" y su área de influencia."
- Freeman, Lance, y Frank Braconi. 2004. "Gentrification and Displacement. New York City in the 1990s" *Journal of American Planning Association* 70, nº 1: 39-52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>
- Fuentes, Carla. 2010. *Adecuación de un parque biblioteca en el actual mercado de La Floresta*. Quito: Tesis de grado UDLA.
- GAD Parroquial Calderón. 2012. *PDOyT Calderón*. Quito.
- GAD Parroquial Cumbayá. 2012. *PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CUMBAYÁ 2012-2025*. Quito.
- Ghose, Rina. 2004. "Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana" *Urban Geography* 25, nº 6: 528-549. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.25.6.528>

- Guerrero, Maximiliano. 2004. *Cumbayá pasado y presente*. Quito: Abya-Yala.
- Harvey, David. 2012. "De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío." *En Espacios de capital. Hacia una geografía crítica*. 366-190. Madrid: Akal
- Hernández-Medina, Esther. 2010. "Social inclusion through participation: the case of the participatory budget in São Paulo" *International Journal of Urban and Regional Research* 34, nº 3: 512-532. DOI: 10.1111/j.1468-2427.2010.00966.x
- Inzulza-Contardo, Jorge. 2012. "Latino gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin America Inner Cities". *Urban Studies*: 2085-2107. <https://doi.org/10.1177/0042098011423425>
- Janoschka, Michael y Jorge Sequera. 2016. "Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement". *Urban Geography* 37, nº 8 : 1175-1194. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995>
- Janoschka, Michael y Rodrigo Hidalgo. 2014. "La ciudad neoliberal. Estímulos de reflexión crítica". *En La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile*, de Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, 7-32. Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid: Pontificia Universidad Católica de Santiago de Chile.
- Jaramillo, Samuel. 2006. *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*. Documento CEDE 2006-40, Bogotá: Universidad de los Andes.
- Jones, Georgia y Ann Varley. 1999. "The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico". *Environment and Planning* 31, nº 9 : 1547-1566. <https://doi.org/10.1068/a311547>
- Lees, Loretta. 2016. "Gentrification, Race, and Ethnicity: Towards a Global Research Agenda?" *City & Community* 15, nº 3: 208-2014. <https://doi.org/10.1111/cico.12185>
- Lees, Loretta. 2006. "Gentrifying down the urban hierarchy: "The cascade effect" in Portland, Maine, USA". *En Small Cities: Urban Experience beyond the Metropolis*, editado por David Bell y Mark Jayne, 91-104. London: Routledge.
- Lees, Loretta. 2012. "The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism". *Progress in Human Geography* 36, nº 2: 155-171. <https://doi.org/10.1177/0309132511412998>
- Lees, Loretta, Tom Slater y Elvin Wylie. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.
- Ley, David. 2003. "Artists, aestheticisation and the field of gentrification" *Urban Studies*: 2527-2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- Ley, David. 1997. *The New Middle Class and the Remarking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Lloyd, Richard. 2010 [2005]. "Living like an artist". *En The gentrification debates*, de Japonica Brown Saracino, 185-194. New York: Routledges.
- López-Morales, Ernesto. 2013. "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria". *Revista de geografía Norte Grande*: 31-52. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- López-Morales, Ernesto. 2019. "State-Led Gentrification". *En The Wiley Blackwell*

- Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, de Anthony Orum, 1-6. Wiley Blackwell.
- López-Morales, Ernesto, Camilo Arriagada Luco, Ivo Gasic Klett y Daniel Meza Corvalán. 2015. "Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago". *EURE* 41, nº 124: 45-67. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400003>
- Marcuse, Peter. 1985. "Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City". *Journal of Urban and Contemporary La* 28: 195-240.
- Martí, Marc, Gustavo Durán y Alejandra Marulanda. 2016. "Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito". *Invi*: 131-160.
- Municipio de Quito. 1980. "Plan Quito. Esquema director". Quito.
- Municipio de Quito. 1973. "Quito y se área metropolitana. Plan Director 1973-1991" Quito.
- Nemtseva, Galina. 2011. *Proceso de desarrollo urbano en la Parroquia de Cumbayá*. Quito: Tesis Flacso-Ecuador.
- Odrizola, Jones. 1945. *Memorias del Plan Regulador de Quito 1942-1944*. Quito: Ilustre.
- Phillips, Martin. 1993. "Rural gentrification and the process of class colonization". *Journal of Rural Studies* 9: 123-140. [https://doi.org/10.1016/0743-0167\(93\)90026-G](https://doi.org/10.1016/0743-0167(93)90026-G)
- Rasse, Alejandra, Francisco Sabatini, María Sarella-Robles, Ricardo Gómez-Maturano, Gonzalo Cáceres-Quiero y María Paz. 2019. "Metodologías de identificación de zonas de gentrificación". *Bitácora Urbano Territorial* 29, nº 1: 53-63.
- Roberts, Kenneth. M. 2009. "Beyond Neoliberalism: Popular responses to Social Change in Latin America" En *Beyond Neoliberalism in Latin America? Societies and Politics at the Crossroads*, editado por Palgrave MacMillan. London.
- Rolnik, Raquel. 2011. "Democracy on the edge: limits and possibilities in the implementation of an urban reform agenda in Brazil" *International Journal of Urban and Regional Research* 35, nº 2: 239-255.
- Sabatini, Francisco, María Serella Robles y Héctor Vásquez. 2009. "Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica". *Revista* 180: 18-25. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)
- Shaw, Samuel, y Daniel Monroe. 2011. "'White Night': Gentrification, Racial Exclusion, and Perceptions and Participation in the Arts" *City & Community* 10, nº 3 : 241-264. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2011.01373.x>
- Smith, Neil. 1982. "Gentrification and uneven development". *Economic Geography* 58, nº 2: 139-155.
- Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge.

- Zizek, Slavoj. 1988. "Multiculturalismo, o la lógica cultural del capitalismo multinacional". En *Estudios culturales. Reflexiones sobre el multiculturalismo*, de Frederik Jameson y Slavoj Zizek, 137-188. Buenos Aires: Paidós.
- Zuckin, Sharon. 2010 [1982]a. "From arts to housing market". En *The gentrification debates*, de Japonica Brown Saracino, 119-126. New York: Routledge.
- Zuckin, Sharon. 2010 [1982]b. "The creation of a 'Loft Style'". En *The gentrification debates*, de Japonica Brown Salacino, 175-284. New York: Routledges.

© Copyright: Gustavo Durán, Juan Mérida

© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2023.

Ficha bibliográfica:

DURÁN, Gustavo; MÉRIDA, Juan. Gentrificación lenta conflictos espaciales y desplazamiento indefinido en Quito. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona,, vol. 27, Núm. 2 (2023), p. 47-77 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2023.27.40065

